



Internetconsultatie: Regeling nieuwe methodiek voor bepalen energieprestatie gebouwen en de inrijking energielabels

Reactie Aedes vereniging van woningcorporaties, Vastgoed Belang en IVBN

Belangrijkste punten

- Na een wijziging van methodiek in 2015 en in 2020 zien Aedes, VB en IVBN vanaf komend jaar graag stabiliteit in de rekenmethodiek en de bijbehorende regelgeving voor ten minste tien jaar.
- De wijziging vereist goede communicatie vanuit de Rijksoverheid
- Het is positief dat de implementatie van de energielabels en de EPV-klassegrenzen beleidsneutraal wordt gedaan.
- Verhuurders maken zich zorgen over de beschikbaarheid van EP-W-adviseurs, zeker als gevolg van de huidige Coronacrisis.
- Is er niets aan de woning aangepast, dan pleit verhuurders voor handhaving van het afgegeven energielabel voor het WWS, ondanks de geldigheid van tien jaar.

Hieronder vindt u een uitgebreide toelichting op de reactie van Aedes vereniging van woningcorporaties, Vastgoed Belang vereniging van particuliere beleggers in vastgoed en IVBN vereniging van institutionele beleggers in vastgoed.

Inleiding

Verhuurders werken al ruim tien jaar met het meten van de energieprestatie van woningen. In eerste instantie deden ze dit met de oude energielabels. In 2015 is het Nader Voorschrift geïntroduceerd, waardoor verhuurders gebonden werden aan de uitgebreide opnamemethodiek voor de Energie-Index.

De energieprestatie is relevant voor verhuurders, omdat deze aan meerdere (huur)zaken is gekoppeld:

- de energieprestatie moet verplicht worden vastgesteld op het moment van verhuren
- het Woningwaarderingssysteem (WWS) en daarmee de huurprijs
- de EnergiePrestatieVergoeding (EPV)
- afspraken over doelstellingen (zoals landelijk gemiddeld label B en lokaal Prestatieafspraken)
- subsidies, gekoppeld aan verduurzaming bestaande woningvoorraad (RVV en STEP)
- eisen voor nieuwbouwwoningen

De internetconsultatie beschrijft hoe een aantal van deze zaken door invoering van de nieuwe energieprestatiemethodiek NTA8800 veranderen. In deze notitie reageren Aedes vereniging van woningcorporaties, Vastgoed Belang vereniging van particuliere beleggers in vastgoed en IVBN vereniging van institutionele beleggers in vastgoed, op de voorgenomen wijzigingen.

Stabiliteit in methodiek en regelgeving

Aedes, VB en IVBN begrijpen dat de rekenmethodiek vanwege Europese regelgeving wordt aangepast. Wel pleiten Aedes, VB en IVBN voor stabiliteit in de rekenmethode en de bijhorende regelgeving. Deze aanpassing komt namelijk al na vijf jaar na de introductie van het Nader Voorschrift in 2015.

Bij elke wijziging zijn verhuurders druk met het voorbereiden op en doorvoeren van de nieuwe methode. Bovendien is het lastig om op lange termijn plannen of afspraken te maken, als het speelveld om de paar jaar wordt aangepast.

Aedes, VB en IVBN pleiten er daarom voor dat de nu voorgestelde methodiek ten minste tien jaar ongewijzigd geldig blijft. Aedes, VB en IVBN vragen de Rijksoverheid om daar bij nieuwe Brusselse voorstellen scherp op te zijn.

Wijziging energielabels vereist duidelijke communicatie vanuit de overheid

Het is positief dat bij de inijking van de energielabels is gekozen voor de variant waarbij zoveel mogelijk woningen na een nieuwe labelopname hetzelfde label houden. De andere variant zorgde (op papier) voor een ernstige achteruitgang in de classificering van de energieprestatie van de woningen van de leden van Aedes, VB en IVBN. Dit zou geen recht doen aan de grote inspanningen die verhuurders hebben geleverd aan de verduurzaming van de woningen.

Ondanks de keuze voor de meest evenwichtige variant zullen in de praktijk toch bijna 600.000 corporatiewoningen een slechter energielabel krijgen, als het huidige label verloopt. Ruim 600.000 krijgen een beter label, zonder dat er technisch iets verandert aan de woning.

De ervaring met de invoering van het Nader Voorschrift leert ons dat het uitermate belangrijk is dat de overheid dit goed uitlegt aan betrokkenen. Huurders stelden toen namelijk veel vragen aan verhuurders over de wijziging van het energielabel.

Bovendien bleek dat de doelstelling uit het Energieakkoord (gemiddeld Label B voor corporaties en Label C voor particuliere verhuurders) in de oude situatie gelijk stond aan een Energie-Index van 1,25 respectievelijk 1,6 en onder het Nader Voorschrift aan een EI van 1,4 respectievelijk 1,8. Het kostte veel moeite om aan stakeholders (zoals gemeenten) uit te leggen waarom de energieprestatie op papier achteruit ging, terwijl die feitelijk verbeterde.

De overheid is verantwoordelijk voor een goede communicatie over de wijzigingen richting burgers en andere overheden. Gemeenten zijn hier een belangrijke doelgroep, omdat veel corporaties in hun prestatieafspraken met gemeenten een doelstelling hebben afgesproken op basis van de huidige EI-methodiek. Aedes, VB en IVBN roepen daarom de Rijksoverheid op tot heldere communicatie hierover richting corporaties, huurders en gemeenten.

Zorgen over beschikbaarheid adviseurs

Om de energieprestatie van woningen vast te stellen, maken verhuurders gebruik van zogenoemde EP-W-adviseurs. Deze adviseurs zullen opnieuw moeten worden opgeleid en geëxamineerd om aan de nieuwe eisen te voldoen voor EP-W-adviseurs voor de basismethode, zodat zij ook op basis van de NTA8800-methodiek woningen kunnen opnemen en labels kunnen afgeven.

Verhuurders maken zich zorgen over de beschikbaarheid van adviseurs voor de basisopnames per 1 januari 2021. Op dit moment is nog onbekend hoeveel van de huidige adviseurs opnieuw examen gaan doen en hoeveel er tijdig hun diploma zullen halen.

Bovendien is de invloed van de huidige Coronacrisis op het opleiden en examineren van EP-W-adviseurs nog onduidelijk.

Door afschaffing van het Vereenvoudigd Energielabel (VEL) zal ook bij koopwoningen een uitgebreid label zijn vereist, afgegeven door een EP-W-adviseur. De markt van koopwoningen zal dus uit dezelfde poule van adviseurs putten.

Uit het Sira-rapport¹ blijkt dat er momenteel 1.400 EPA-W-adviseurs zijn. Zij houden zich voornamelijk bezig met de huurwoningen in Nederland (ruim 3 miljoen woningen). Grof gerekend stellen zij jaarlijks 300.000 energielabels op. Sira verwacht dat er mogelijk tweehonderd erkend deskundigen van het VEL zich laten omscholen. Jaarlijks is voor 140.000 aankopen een uitgebreid energielabel nodig. Het is de vraag of die tweehonderd erkend deskundigen ook deze uitbreiding van de vraag naar labels kunnen opvangen, want volgens bovenstaande berekening zijn bijna zevenhonderd extra adviseurs nodig. Daarom verwachten corporaties dat er voor de gehele vraag onvoldoende adviseurs beschikbaar zijn.

Verhuurders herkennen zich dan ook niet in de conclusie van Sira dat de effecten van de afschaffing van het VEL voor corporaties 'nagenoeg nihil' zijn.

De zorg om voldoende adviseurs voor labeling van bestaande woningen geldt ook voor nieuwbouwwoningen. Hierbij is een EP-W-adviseur nodig die volgens de detailmethode (uitgebreider dan de basisvariant) kan opnemen.

Een schaarste op de markt leidt mogelijk tot een hogere prijs van een energielabel. Dit hebben verhuurders al meegemaakt bij de extra labelopnames die nodig waren voor de aanvraag van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV). De prijs van een energielabel steeg daardoor flink.

Geen mutatie, geen nieuw label

Om de lasten te verlagen en de schaarste onder adviseurs te beperken, zou kritisch moeten worden gekeken naar de huidige situatie in het huurrecht. Voor de waardering in het WWS zijn namelijk geen labels toegestaan ouder dan tien jaar. Dat betekent dat na tien jaar een woning opnieuw moet worden opgenomen voor een energielabel, omdat anders in het WWS wordt teruggevallen op het bouwjaar. Dit gaat verder dan de verplichting vanuit de EU-richtlijn voor de geldigheid van het label bij verkoop of verhuur.

Zeker wanneer er niets is gewijzigd aan de woning en er geen sprake is van een nieuwe verhuring zou voor de zittende huurder de waardering nog steeds kunnen uitgaan van het label dat geldig was bij de start van de verhuring.

Als bij de huurwoningen alleen bij mutatie een nieuw energielabel moet worden bepaald, zou dit het aantal verplichte labelingen kunnen terugbrengen.

Invloed wijziging labels op maximale huurprijs

Doordat bij een kwart van de woningen het energielabel door de methodiek verslechtert, betekent dit dat een woning ook minder WWS-punten heeft. Hierdoor zal voor deze woningen de maximaal toegestane huurprijs omlaag gaan.

Sira geeft aan dat dit voor een gering aantal woningen geldt, omdat de maximale huurprijs in veel gevallen hoger blijft dan de daadwerkelijke huurprijs.

Dat is juist, maar tegelijkertijd is de praktijk ingewikkelder. Corporaties hanteren vaak een vast streefhuurpercentage, bijvoorbeeld 75 procent van de maximale huur. Vaak zijn dit soort percentages ook vastgelegd in (prestatie)afspraken met de gemeente. Een verandering van de WWS-punten leidt tot een andere verhouding tussen feitelijke en maximale huur. Om dan toch het gewenste streefhuurpercentage te halen, kan het zijn dat corporaties (eenmalig) de huur van een aantal woningen moeten aanpassen. Om deze situatie te voorkomen pleiten Aedes, VB en IVBN ervoor de geldigheid van een energielabel te verlengen als het label alleen nodig is voor het WWS.

¹ Sira consulting, Lastenmeting wijziging energieprestatiemethode en inijking energielabels, oktober 2019

Overgangsbepaling RVV en andere subsidies essentieel voor corporaties

De overgangsbepaling van de RVV is essentieel voor een goede afhandeling van de regeling voor verhuurders. De bepaling maakt het mogelijk dat verhuurders voor het bewijzen van de energetische verbetering voor de heffingsvermindering en andere subsidies, nog mogen meten op basis van de huidige methodiek (EI).

De bepaling voorkomt dat verhuurders enkel door de wijziging in methodiek een verwachte labelverbetering niet behalen, waardoor zij de financiële bijdrage mislopen.

EPV belangrijk voor financiële haalbaarheid van NOM

Bij de verduurzaming van bestaande woningen tot een Nul-op-de-meter-woning (NOM) maken verhuurders momenteel gebruik van de Energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is van groot belang voor de businesscase van NOM-woningen.

Aedes, VB en IVBN waarderen het dat de nieuwe klassegrenzen van de netto warmtevraag 'beleidsneutraal' zijn omgerekend.

Dat betekent echter niet dat voor de toekomst de businesscase voor NOM-woningen gewaarborgd blijft. Het vervallen van de salderingsregeling en de hoge administratieve kosten voor verhuurders om, met name tijdens de bouw, allerlei zaken te monitoren, maken het animo om de EPV te gebruiken kleiner. Hoewel het besluit uit de consultatie hierop geen directe invloed heeft, hechten Aedes, VB en IVBN er toch aan om dit punt onder de aandacht te brengen. Het is immers van invloed op de verduurzamingsopgave als geheel, die verder versneld kan worden als er meer zekerheid zou zijn rond de EPV.